

計画書

石垣都市計画地区計画の変更（石垣市決定）

石垣都市計画地区計画を次のように変更する。

名 称		石垣空港線沿道区域地区計画
位 置		沖縄県石垣市字真栄里、字平得
面 積		約20.9ha
地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	本区域は、市の南側に位置し、今後、新石垣空港へのアクセス道路として一般県道石垣空港線の整備が進められる地区である。当該道路は、本市の都市イメージを観光客等に印象付ける重要な道路であり、また、国道390号バイパスについても、観光客や来訪者を市街地へ誘う重要な道路である。 沿道における建築物の用途の制限による良好な環境の創出、壁面後退によるゆとりある空間の創出、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限による石垣らしさの創出、柵や塀の高さ制限による開放的な空間の創出により、本市のシンボルロードにふさわしい沿道景観及び都市環境の形成、適正な土地利用を図ることを目標とし、国道390号バイパス沿道地区及び一般県道石垣空港線沿道地区において石垣空港線沿道区域地区計画を策定する。
	土地利用の方針	区域を国道390号バイパス沿道地区、県道石垣空港線沿道地区に区分し、それぞれの地区の方針に沿った適正な土地利用を誘導するとともに、本市のシンボルロードにふさわしい沿道景観及び都市環境の形成を図る。 1. 国道390号バイパス沿道地区 サービス施設や各種利便施設が立地する地区として、住環境の保全を図りながら、利便性の高い地域サービスを形成していく地区とする。 2. 県道石垣空港線沿道地区 サービス施設や集合住宅等を中心とした地区とする。旧石垣空港跡地については、跡地利用計画を基本とし、地域の利便性と快適性を図る本市における新しいまちづくりを形成していく地区とする。
	地区施設の整備の方針	—
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の壁面の位置の制限 3. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 4. 垣又は柵の制限
	その他当該区域の整備・開発・保全に関する方針	産業廃棄物・粗大ごみ等の放置や建設資材・重機等の置き場及び、墓地としての土地利用は相応しくない地区として誘導し、適正な土地利用及び良好な景観の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	地区の名称	国道390号バイパス沿道地区	県道石垣空港線沿道地区（近隣商業地域①）	県道石垣空港線沿道地区（近隣商業地域②）	県道石垣空港線沿道地区（第二種住居地域）	県道石垣空港線沿道地区（第一種中高層住居専用地域）	県道石垣空港線沿道地区（第一種低層住居専用地域）
			面 積	約9.8ha	約3.0ha	約3.4ha	約0.7ha	約0.7ha	約3.3ha
		建築物等の用途の制限	以下に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1. 畜舎（物品販売業を営む店舗兼畜舎及びその他のサービス業を営む店舗兼畜舎に附属するものを除く。）	以下に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1. マージャン、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 2. ナイトクラブその他これらに類するもの 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗兼畜舎及びその他のサービス業を営む店舗兼畜舎に附属するものを除く。） 4. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途にあっては、客席の部分に限る。）の床面積が10,000㎡を超えるもの。	以下に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1. マージャン、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 2. ナイトクラブその他これらに類するもの 3. 畜舎（物品販売業を営む店舗兼畜舎及びその他のサービス業を営む店舗兼畜舎に附属するものを除く。） 4. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途にあっては、客席の部分に限る。）の床面積が10,000㎡を超えるもの。	以下に掲げる建築物を建築又は用途利用してはならない。 1. マージャン、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 2. 畜舎（物品販売業を営む店舗兼畜舎及びその他のサービス業を営む店舗兼畜舎に附属するものを除く。）	-	-	

		壁面の位置の制限 国道390号バイパス及び県道石垣空港線の道路境界線から建築物の外壁又は柱面までの距離は、1.0m以上後退した位置とする。 ただし、敷地面積が150㎡以下の場合は、0.5m以上後退した位置とし、敷地の奥行が10m未満の場合は、奥行の10分の1以上（ただし、最低でも0.5m以上）後退した位置とする。														
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	〈屋根形状・庇〉 屋根の形状は可能な限り赤瓦勾配屋根とする。但し、赤瓦勾配屋根の設置が困難な場合は、国道390号バイパス及び県道石垣空港線側1階部分に赤瓦を使用した庇等を設け、軒裏を垂木等で仕上げるにより、赤瓦と一体となって視覚的・歴史的に調和がとれるよう配慮すること。 その際、1階庇は道路に面する建物間口の全長にわたる設置が望ましい。 しかし、意匠等の理由により困難な場合は、長さの3分の2以上の庇長さの確保に努め、通りの連続性を図るものとする。 また、1階庇は壁面後退と共に雨端空間を構成する要素であり、庇高さは隣接建築物の庇高さ等を考慮し連続的になるよう計画を行うこととする。 赤瓦の庇等の奥行の長さは、水平で0.6m以上とする。ただし、壁面後退距離が0.6m未満の建築物においては、壁面後退距離と同様の長さとする。 〈色彩〉 建築物の外壁等の色相は、マンセル表色系を用い、無彩色についてはN9以上とし、有彩色についてはYもしくはYRとし、彩度2以下、明度8以上の範囲とする。また、意匠的にアクセントとして上記以外の明度の色を組み合わせる場合は、外壁各面において各面積の10%以内とする。ただし、コンクリート打ち放し、木材、石材などの自然素材を用いる場合はその限りではない。														
	垣又は柵の構造の制限	国道390号バイパス及び県道石垣空港線道路側において、垣又は柵を設置する場合の構造及び敷地地盤面からの高さは次に掲げるものとする。ただし、門についてはこの限りではない。 また、塀、柵などを設ける際は、石垣の歴史や風土が感じられるような材料を可能な限り使用することとする。														
		<table><tr><th>部位</th><th>構造・材料</th><th>敷地地盤面からの高さ</th></tr><tr><td rowspan="5">垣、柵又は塀</td><td>生垣</td><td>—</td></tr><tr><td>ブロック、コンクリート</td><td>0.6m以下</td></tr><tr><td>柵、鉄柵、フェンス、板塀等</td><td>1.5m以下</td></tr><tr><td>石積み（石垣）</td><td>1.5m以下</td></tr><tr><td>上記の組合せの場合</td><td>1.5m以下</td></tr></table>	部位	構造・材料	敷地地盤面からの高さ	垣、柵又は塀	生垣	—	ブロック、コンクリート	0.6m以下	柵、鉄柵、フェンス、板塀等	1.5m以下	石積み（石垣）	1.5m以下	上記の組合せの場合	1.5m以下
部位	構造・材料	敷地地盤面からの高さ														
垣、柵又は塀	生垣	—														
	ブロック、コンクリート	0.6m以下														
	柵、鉄柵、フェンス、板塀等	1.5m以下														
	石積み（石垣）	1.5m以下														
	上記の組合せの場合	1.5m以下														

備 考	※赤瓦とは、沖縄在来の瓦（雄・雌）またはS瓦及び断熱瓦（スペイン瓦を除く）とし、棟面及び瓦のつなぎ目は白漆喰により塗り固めることとする。
-----	--

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

「新石垣空港から市街地へと繋ぐシンボルロードとしてふさわしいまちなみの創出」を目標とし、良好な沿道景観等の形成及び適正な土地利用を図ることを目的に、石垣空港線沿道区域地区計画を変更する。